

關於中國委托公証人在國內樓房買賣的職責

1. “中國委托公証人”必須是“香港律師”，但二者的業務範圍與所遵守的專業準則不同。中國委托公証人的業務範圍是證明發生在香港地區的法律行爲，有法律意義的事件或文書，證明的使用地在內地。
2. 按照中華人民共和國最高人民法院和司法部的有關規定，在港人士、公司和團體如在香港處理內地事務，取得內地相關部門的承認，須委托中國委托公証人辦理相關的公証文書，該公証文書在送交中國法律服務（香港）有限公司辦理加章轉遞後，方爲有效。
3. 中國委托公証人當出具公証文書時，亦應遵守內地公証人員所應遵守的準則和辦証程序。根據《中華人民共和國公証暫行條例》，公証是依法證明法律行爲、有法律意義的文書和事件的真實性、合法性。中國委托公証人在辦理發往內地使用的公証文書時，亦應符合內地有關法律、法規。
4. 在內地樓宇買賣中，中國委托公証人所提供的服務主要有：
 - 1) 審查該物業發展商是否具有合法的主體資格，文件主要包括：發展商的營業執照、土地使用權証、建設規劃許可証、預售外銷許可証等；
 - 2) 根據物業所在地有關政府部門的要求，草擬一份經當地公証處認可的買賣合同；
 - 3) 根據物業所在地公証處的委托，見證買家簽名；
 - 4) 將合同送交中國法律服務（香港）有限公司履行加章轉遞工作，確保買賣合同的法律效力。
5. 目前在中國內地，基本上採用國家工商行政管理局和中華人民共和國建設部監製的統一的房地產買賣合同格式，暫且稱“主合同”。承辦樓宇買賣見證工作的中國委托公証人視樓宇的實際情況及個別需要，草擬若干附加條款，以彌補主合同之不足。該附加條款亦需經當地公証處的審批後，才可交由買賣雙方簽署。

6. 根據中華人民共和國最高人民法院和司法部聯合頒佈的《關於涉港公証文書效力問題的通知》，凡經中國委托公証人見証並經加章轉遞等手續的買賣合同具有法律效力，受到中國法律的保護。
7. 訂立房地產買賣合同是買賣雙方自願的法律行爲，簽約各方對合同各條款承擔法律責任。中國委托公証人僅負見証的責任。買賣雙方履行合同條款發生的爭議與中國委托公証人無涉。
8. 對於中國委托公証人履行了上述職責但發展商未能按期交付的預售樓盤，中國委托公証人不對該樓盤的未能按期交付(爛尾)承擔法律責任。依照中國法律及合同的約定，購房者可以憑經過中國委托公証人見証並經公証的房屋預售契約向樓宇所在地的人民法院提出訴訟，追究發展商的法律責任。
9. 中國司法部根據《中國委托公証人(香港)管理辦法》對中國委托公証人進行監管。中國委托公証人協會依照會章處理會員之職業操守問題；如發現會員確有違反專業操守，將按規定採取適當行動。